

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-033

Datum: 31.01.2017

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses,,  
Baugrundstück: Flst.-Nr. 7900, Hebstahler Straße, Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bezirksbeirat Gaimühle		öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter folgendem Vorbehalt erteilt:
  - Der Antragsteller hat die tatsächliche Erschließung des Baugrundstückes auf seine Kosten herzustellen.
  - Einen auf das Vorhaben bezogenen landschaftspflegerischen Begleitplan ist vorzulegen.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Das Vorhaben war bereits Gegenstand einer Bauvoranfrage. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 03.02.2016 wurde das gemeindliche Einvernehmen für ein Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen erteilt, sh. Anlage Beschlussvorlage Nr. 2016-011. Anschließend wurde die Bauvoranfrage am 24.02.2016 zurückgenommen.

Mit dem jetzt vorliegenden Bauantrag liegen der Verwaltung detaillierte Ausführungspläne zur Entscheidung vor

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

### 3. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines 2- geschossigen Wohnhauses bestehend aus einem Erd- und Dachgeschoss und der Nutzung als Einfamilienwohnhaus.  
Das Dach soll als flach geneigtes Satteldach mit 25° ausgeführt werden.  
Am südlichen Rand des Baugrundstückes sollen 2 Stellplätze hergestellt werden.

### 4. Städtebauliche Wertung

Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.  
Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange würde insbesondere in den nach § 35 Abs. 3 BauGB genannten Gründen vorliegen.  
Das beantragte Vorhaben soll entlang der Hebstahler Straße als Siedlungsrandbebauung zwischen bereits vorh. Wohngebäuden an der Talseite errichtet werden.  
Das betroffene Grundstück ist im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn als Wohnbaufläche ausgewiesen.  
Somit entspricht das beantragte Vorhaben den planerischen Vorgaben des FNP zur Ausweisung von Siedlungsflächen in dem Wohnbezirk und zeigt sich planungskonform.

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein Biotop, in das im Wesentlichen kein Eingriff erfolgt und in seinem Bestand erhalten bleibt, sh Pkt.5.  
Damit zeigen sich keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihrem Erholungswert beeinträchtigt.

Im Ergebnis zeigen sich keine Beeinträchtigungen der im § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belange.

Das städtebauliche Umfeld ist durch eine kleinteiligere überwiegend zweigeschossige Einzelhausbebauung geprägt.

Einen „Ausreißer“ stellt das nordwestlich liegende Wohnhaus an der Talseite der Hebstahler Straße mit einem Vollgeschoss dar.

Das beantragte Vorhaben entspricht im Maß der baulichen Nutzung mit 2 Vollgeschossen sowie gewählten Abmessungen der umgebenden Siedlungsstruktur.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen.

### 5. Naturschutzfachliche Beurteilung

Einen zur Bauvoranfrage angepassten Landschaftspflegerischen Begleitplan wurde bisher nicht vorgelegt. Entsprechend wurde Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

### 6. Erschließung

Derzeit ist die Erschließung des Baugrundstückes rechtlich gewährleistet. Der Antragsteller hat die Erschließung an die vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Wegeanbindung an die Hebstahler Straße auf seine Kosten herzustellen.

Entsprechend wurde der Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

### 7. Nachbarteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-4